



Juzgado Promiscuo del  
Circuito de Málaga  
(Santander)

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE MÁLAGA

TRASLADOS

FECHA 15/09/2021

Para DESCARGAR las providencias -- DESPLAZARSE HACIA ABAJO

RADICADO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TERMINO	INICIA	VENCE
2019-00248-00	Ejecutivo Hipotecario	Sara Ramírez de Prada	Nohora Amparo Angarita G.	3 DIAS	16-09-21	20-09-21

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO - LEY 1564 DE 2012 Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 15/09/2021 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA y SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 6:00 P.M

OMAR JAVIER APARICIO PINTO  
SECRETARIO

JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE MALAGA

CONSTANCIA TRASLADOS

En la fecha 15 SEP 2021 se hizo en lista  
de traslados AVILÓ

para \_\_\_\_\_

por el termino de 3 días que comienzan a correr

el día 16.09.21 a las 08:00 am. y vencen el día 20.09.21  
a las 6:00 pm.

Firma

Susana Carvajal M  
ABOGADA  
T.P. 238261 del C.S.J.

Señor:

**JUEZ PROMISCO DEL CIRCUITO**

**Málaga - Santander**

E. S. D.

**Ref.: SOLICITUD**

**Radicado: 2019 - 00248**

**Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL**

**Demandante: SARA RAMIREZ DE PRADA**

**Demandado: NOHORA AMPARO ANGARITA GALEANO**

Por medio del presente escrito, y teniendo en cuenta que la parte demandada fue notificada por intermedio de apoderado sin pronunciarse al respecto, solicito seguir adelante con la ejecución dentro del proceso de la referencia.

Igualmente para los fines pertinentes allego avalúo realizado al inmueble garantía real del crédito, el cual se encuentra debidamente embargado.

Atentamente,



**SUSANA CARVAJAL MANRIQUE**

CC: No 63.555.947 de Bucaramanga

TP: 238261 H.C.S.J.



Málaga, Agosto 18 de 2021

**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER**

Doctor

**MIGUEL ROBERTO FLOREZ PRADA**

Juez del Juzgado Promiscuo del Circuito Málaga Santander.

E. S. D.

Asunto: Dictamen Avalúo Comercial.

Proceso:	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL.
Radicado:	68432-31-89-001-2019-00248-00
Demandante:	SARA RAMÍREZ DE PRADA
Apoderada:	Dra. SUSANA CARVAJAL M.
Demandada:	NOHORA AMPARO ANGARITA
Apoderado:	Dr. AULY JEREZ.

Respetuosamente me permito Presentarle la Experticia en mi condición de Topógrafo Avaluador y Perito Inscrito en la Última Lista de Auxiliares de la Justicia, Contratado por la Parte Demandante como Perito - Avaluador dentro del Proceso de la Referencia, con el fin de rendir la Misión Encomendada, Emito el Siguiete Dictamen Pericial Valuatorio.

Agradeciendo la atención prestada me suscribo a sus gratas órdenes.

*Cordialmente,*

PERITO - AVALUADOR  
Andrés David Smith V.  
R.A.A. No. AVAL - 9737858

**ANDRES DAVID SMITH VALENCIA**

C.C. N° 9.737.858 de Armenia (Q.)

Topógrafo - Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia

Licencia Profesional N° 01-11471 C.P.N.T.

Avaluador con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-9737858

Cel. 311 751 0114 Correo. [davidtopografo@hotmail.com](mailto:davidtopografo@hotmail.com)

Calle 14 N° 8-08 Oficina 202. Málaga Santander.

Anexo: \_\_\_Folios



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia

Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander

Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

## **ÍNDICE DICTAMEN PERICIAL**

- **COMPONENTES DEL DICTAMEN PERICIAL**
  - Declaraciones y Responsabilidad del Dictamen.
  - Documentación y Elementos de Estudio.
  - Listado Algunos Procesos como Auxiliar de la Justicia.
- **INFORMACIÓN BÁSICA**
  - Solicitante Avalúo
  - Propósito Avalúo
  - Atendido por
  - Perito - Avaluador
  - Documentación e Información Suministrada
  - Fecha de Visita
  - Fecha del Informe
  - Vigencia del Avalúo
- **INFORMACIÓN DEL SECTOR**
  - Localización y Características Geográficas
  - Norma Urbanística Vigente
  - Sistema Vial, Amoblamiento Urbano y su Estado
  - Transporte
  - Futuro Desarrollo Urbanístico
  - Sitios de Referencia
  - Perspectivas de Valorización
- **INFORMACION DEL INMUEBLE**
  - Características Generales
  - Linderos
  - Rentabilidad Actual
  - Área de Terreno
  - Área Construida
  - Servicios Disponibles
  - Forma Geométrica
  - Apariencia
  - Condiciones del Suelo
  - Conservación, Vetustez, Edad, Depreciación
  - Especificaciones Técnicas y Constructivas
- **CALCULOS Y SOPORTE AVALUO COMERCIAL**
  - Método Valuatorio
  - Estudio de Mercado (Ofertas)
  - Factor de Negociación
  - Tabulación Cálculos Estadísticos Avalúo
  - Depreciación Área Construida
  - Consolidado Avalúo Comercial
- **CONSIDERACIONES GENERALES**
  - Marco Legal de Referencia
  - Declaración de cumplimiento
  - Responsabilidad del Avaluador
  - Declaración de No Vinculación
- **REGISTRO FOTOGRAFICO**
- **ANEXOS**
  - Documentos Avaluador

## ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

### • **DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN.**

- *El suscrito en calidad de Perito - Avaluador Auxiliar de la Justicia, se obliga de medio y no de resultado, en el ejercicio de este dictamen, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del (Artículo 226 del C.G.P.)*
- *No tengo intereses en los Predios ni en favorecer ninguna de las partes procesales.*
- *Mi opinión es independiente, objetiva e imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.*
- *No me encuentro incurso en causal de exclusión del (Artículo 50 del C.G.P.)*
- *Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.*
- *Mi Dictamen Pericial, no versa sobre puntos de Derecho. (Artículo 226 del C.G.P.)*
- *El Perito ha realizado la visita y verificación personal del inmueble objeto del proceso, y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado Información en la preparación del Dictamen.*
- *El Perito tiene la experiencia suficiente en Procesos Ejecutivos, donde ya ha sido Contratado de Parte y de igual forma nombrado de Oficio en los diferentes juzgados de la provincia de García Rovira como Auxiliar de la Justicia Inscrito en la Última Lista.*

## ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

### • **DOCUMENTACION Y ELEMENTOS DE ESTUDIO.**

- Revisión Documentos Legales del Predio.
- Base de Datos del IGAC ([www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co))
- Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de Málaga.

### **Listado de Documentos Idóneos, Estudios y Experiencia en mi profesión.**

- **Secundarios:** Guatica Bachiller Colegio instituto Guatica Risaralda. 2000
- **Tecnológico:** Tecnólogo Topógrafo Sena Quindío 2004.
- **Universitarios:** ingeniería Civil actual Semestre 10 UMNG 2021.
- **Técnico:** Avalúos (Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria), Instituto *Tecni-incas, Armenia Quindío, Abril del Año 2018.*
- **Técnico:** Avalúos (Bienes Ambientales y Recursos Naturales, Intangibles Especiales, Empresas), Instituto INCATEC, Barranquilla, Diciembre Año 2020

### **Complementarios:**

- Avalúos Inmobiliarios.
- AutoCAD Civil 3d Nivel 1 y2.
- Seminario de Estudio de Suelos y Concretos.
- Software en Topograph.
- Ingles Básico
- Fotografía 1.
- Excel para Topografía.
- Primeros Auxilios.
- Ingles Nivel A2.
- Aprendiz Digital Norma Laboral TIC.
- Perspectivas Investigación Sennova.
- Pedagogía básica.
- Curso Avanzado en Alturas.
- Informática Básica.

### **Experiencia Laboral:**

- Plan Maestro de Acueducto Armenia, Quindío EPA. **2004**
- Saneamiento, Guatica, Apia, Pueblo Rico, Santuario-Risaralda. **2005**
- Pavimentación Guatica - belén de umbría Risaralda. **2005**
- Pavimentación Salamina- Pacora Caldas. **2006**
- interventoría Universidad Nacional Manizales. **2007**
- Pavimentación Relleno Sanitario Villavicencio Meta. **2007**
- Pavimentación Caracolí-San José del Nus Antioquia. **2008**
- Mantenimiento Vía al Mar Dabeiba-Mutata Antioquia. **2008**
- Túnel de la Línea interventoría Quindío y Tolima. **2009**
- Estudios y diseños Puentes ruta 5002 - Choco, Risaralda y Caldas. **2009**
- Hidrosogamoso Diseños .Lebrija-Barrancabermeja Santander. **2010**
- Pavimentación Troncal Central Capitanejo-Cerrito Santander. **2011**
- Sena CATA. Instructor de Topografía Málaga Santander. **2013**
- Perito Auxiliar de la Justicia García Rovira Santander. **2017**



• **LISTADO ALGUNOS PROCESOS COMO AUXILIAR DE LA JUSTICIA.**

Nº	PROCESO	LUGAR	JUZGADO	MATERIA DICTAMEN
1	PERTENENCIA RURAL (68266-40-89-001-2016-00027-00)	ENCISO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ENCISO	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
2	REINVIDICATORIO (684324089001-2015-00029-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
3	PERTENENCIA URBANA (684324089002-2014-00067-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
4	PERTENENCIA URBANA (684324089002-2014-00077-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
5	PERTENENCIA URBANA (684324089002-2014-00078-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
6	SANEAMIENTO RURAL (684324089002-2016-00012-00)	ENCISO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ENCISO	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
7	PERTENENCIA RURAL (681624089001-2015-00005-00)	CERRITO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CERRITO	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
8	SANEAMIENTO RURAL (68432-40-89-001-2014-00356-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ENCISO	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
9	DIVISORIO (68468-40-89-001-2017-00009-00)	MOLAGAVITA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MOLAGAVITA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
10	LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL (68432-31-84-001-2014-00064-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
11	PERTENENCIA RURAL (68432-40-89-002-2015-00049-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
12	SANEAMIENTO RURAL (68432-40-89-002-2014-00094-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
13	SANEAMIENTO RURAL (68432-40-89-002-2014-00094-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
14	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO (68147-40-89-001-2016-00056-00)	CAPITANEJO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CAPITANEJO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
15	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO (68147-40-89-001-2017-00005-00)	CAPITANEJO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CAPITANEJO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
16	REINVIDICATORIO (68147-40-89-001-2017-00085-00)	CAPITANEJO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CAPITANEJO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
17	DIVISION MATERIAL Y POR VENTA (68432-31-89-001-2017-00028-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
18	PROCESO ORDINARIO AGRARIO DE PERTENENCIA (2015-00021-00)	SAN JOSE DE MIRANDA - SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JOSE DE MIRANDA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
19	PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA (68266-40-89-001-2016-00030-00)	ENCISO - SANTANDER	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ENCISO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

20	PROCESO DE PERTENENCIA (68266-40-89-001-2017-00022-00)	ENCISO - SANTANDER	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL ENCISO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
21	PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2013-00140-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
22	PROCESO ORDINARIO (2006-00111-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
23	PROCESO SANEAMIENTO PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL (68432-40-89-001-2016-00102-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
24	PROCESO ORDINARIO LABORAL (68432-31-89-001-2013-00204-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
25	PROCESO AGRARIO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2015-00073-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
26	PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA (68432-40-89-002-2015-00032-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
27	PROCESO DIVISORIO (68432-40-89-002-2014-00093-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, , CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
28	PROCESO DIVORSIO (68432-40-89-002-2017-00111-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
29	PROCESO ABREVIADO IMPOSICION DE SERVIDUMBRE (68432-40-89-002-2015-00034-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
30	PROCESO REIVINDICATORIO DE MAYOR CUANTIA (68432-31-89-001-2017-00173-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
31	PROCESO DE PERTENENCIA URBANA (68432-40-89-002-2015-00060-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, , CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
32	PROCESO LABORAL (68432-31-89-001-2017-00045-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER	CALCULO AVALUO COMERCIAL DE LA DOTACION PERSONAL LEGAL DE LA PARTE DEMANDANTE
33	PROCESO URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00047-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
34	PROCESO URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00049-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
35	PROCESO DE PERTENENCIA URBANA (68432-40-89-002-2016-00043-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
36	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00152-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
37	PROCESO ORDINARIO URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00182-00)	MALAGA- SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
 Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
 Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
 Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

38	PROCESO DE PERTENENCIA RURAL (68432-40-89-001-2017-00108-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
39	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2017-00021-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
40	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-002-2017-00020-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
41	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2017-00024-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
42	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2016-00216-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
43	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-002-2017-00023-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
44	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-002-2017-00026-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
45	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2017-00061-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
46	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2016-00110-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
47	PROCESO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-002-2017-00074-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
48	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-002-2017-00062-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
49	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA URBANO (68432-40-89-001-2017-00048-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
50	URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00265-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
51	URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00143-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
52	LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL (68432-31-84-001-2011-00314-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
53	URBANO DE PERTENENCIA (68432-40-89-001-2017-00095-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
54	PROCESO LABORAL EJECUTIVO DE COSTAS (684323189001-2018-00013-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER	CALCULO AVALUO COMERCIAL DE LA DOTACION PERSONAL LEGAL DE LA PARTE DEMANDANTE

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

55	ORDINARIO VERBAL REIVINDICATORIO CON DEMANDA DE RECONVENCION (684323189001-2017-00200-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
56	UNION MARITAL DE HECHO, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL (68432-31-84-001-2016-00202-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
57	VERBAL DECLARATORIA DE PERTENENCIA URBANA (68432-40-89-001-2017-00062-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL MALAGA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
58	PROCESO ORDINARIO PERTENENCIA RURAL (68162-40-89-001-2015-00005-00)	CERRITO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL CERRITO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
59	PROCESO DESLINDE Y AMOJONAMIENTO (68162-40-89-001-2017-00066-00)	CERRITO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL CERRITO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
60	DIVISORIO (68162-40-89-001-2018-00037-00)	CERRITO-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL CERRITO SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, , CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
61	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA (68318-40-89-001-2016-00047-00)	GUACA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE GUACA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
62	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA (68318-40-89-001-2016-00021-00)	GUACA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE GUACA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
63	VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO (68318-40-89-001-2017-00027-00)	GUACA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE GUACA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
64	VERBAL DE PERTENENCIA (68318-40-89-001-2017-00059-00)	GUACA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE GUACA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
65	VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA (68318-40-89-001-2017-00005-00)	GUACA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE GUACA SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD.
66	PROCESO REIVINDICATORIO (68686-40-89-001-2017-00141-00)	SAN MIGUEL-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL SAN MIGUEL SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
67	PROCESO DIVISORIO (68686-40-89-001-2017-00141-00)	SAN MIGUEL-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL SAN MIGUEL SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, VIAS DE ACCESO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES E INDEMNIZACIONES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
68	DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO (68432-31-84-001-2016-00083-00)	MALAGA-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA MALAGA	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
69	DVERBAL DECLARACION SERVIDUMBRE DE TRANSITO (69669-40-89-001-2017-00030-00)	SAN ANDRES-SANTANDER	JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL SAN ANDRES SANTANDER	MEJORAS, IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, FRUTOS CIVILES, LINDEROS, POSESION, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.
70	SOLICITUD MEDIDA CAUTELAR (2018-00276-00)	LEBRIJA-SANTANDER	JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA	IDENTIFICACION, EXTENSION SUPERFICIARIA, CANON DE ARRENDAMIENTO, CONSTRUCCIONES, EXPLOTACION ECONOMICA, ANTIGÜEDAD, AVALUO COMERCIAL.



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia

Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander

Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

- **INFORMACIÓN BÁSICA**

- **Solicitante Avalúo**

El presente informe de avalúo comercial es Solicitado Por la Apoderada de la Parte Demandante la Doctora SUSANA CARVAJAL MANRIQUE, y se realiza exclusivamente para el Propósito del Avalúo Comercial.

- **Propósito Avalúo**

Calcular el valor comercial del Predio Urbano Especificado en el Presente Informe para el Proceso de EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL.

Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado del Inmueble en un mercado abierto. Siendo la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente.

- **Atendido Por**

El Señor EDGAR DAVID CACERES.

- **Perito - Avaluador**

El Presente Avalúo Comercial fue realizado en su totalidad por el Perito Avaluador ANDRES DAVID SMITH VALENCIA Identificado con Cedula de Ciudadanía N° 9.737.858. Expedida en Armenia Quindío, con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) N° AVAL-9737858, Vigente a la fecha de presentación del informe Valuatorio y el cual se anexa copia.

- **Documentación e Información Suministrada**

Fotocopia de Certificado de Libertad y Tradición N° 312-27755

- **Fecha de Visita**

La visita al inmueble fue realizada por el Perito Avaluador el sábado 24 de Julio del Año 2021.

- **Fecha del Informe:**

El Presente Informe Valuatorio se Entrega al Solicitante a Conformidad, el día Miércoles 18 de Agosto de 2021.

- **Vigencia del Avalúo**

De acuerdo con el numeral 7, del Artículo 2, del Decreto 422, de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un (1) año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación según Artículo 19, del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

## **AVALÚO COMERCIAL URBANO No. 0157-2021 PREDIO URBANO CARRERA 9 N° 16-26 LOTE UNO-UNO (1-1)**



<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
<b>JUZGADO:</b>	PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE MALAGA
<b>RADICADO:</b>	68432-31-89-001-2019-00248-00
<b>DIRECCION INMUEBLE:</b>	<i>CARRERA 9 N° 16-26 LOTE UNO-UNO (1-1)</i>
<b>MAT. INMOBILIARIA:</b>	312-27755
<b>COD. CATASTRAL:</b>	684320100000000190001000000000
<b>TIPO DE PROPIEDAD:</b>	PREDIO URBANO COMERCIAL
<b>DEPARTAMENTO:</b>	SANTANDER
<b>MUNICIPIO:</b>	MALAGA
<b>FECHA INFORME:</b>	18 DE AGOSTO /2021
<b>AVALUO COMERCIAL:</b>	<b>\$ 372'555.399</b> <i>(TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.)</i>



Andrés David Smith Valencia

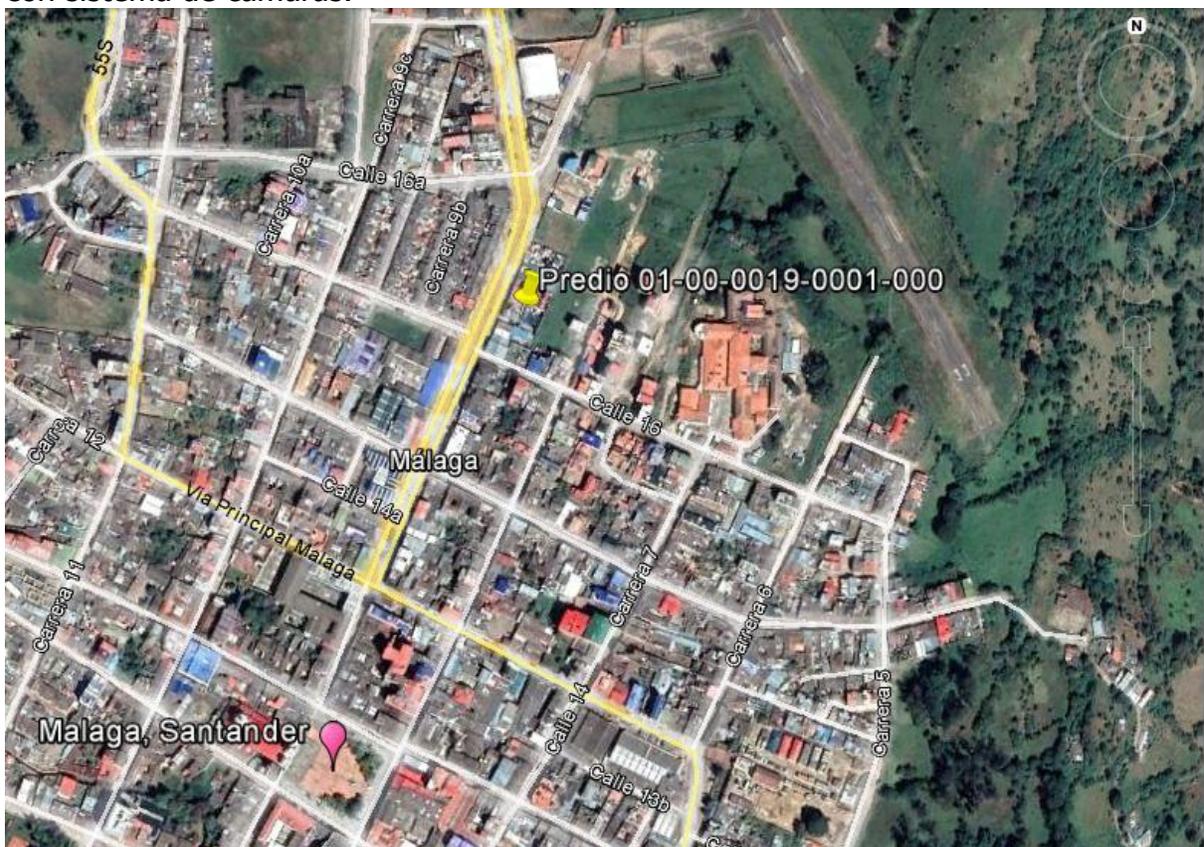
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

## • INFORMACIÓN DEL SECTOR

### - Localización y Características Geográficas

El sector de influencia hace referencia al Sector Contiguo a la Urbanización Castilla de Málaga donde se encuentra localizado sus principales actividades son Mixta (Comercio y Servicios) y Residencial, donde sus principales vías se distribuyen hacia todo el área urbana, se pueden mencionar puntos de referencia primarios como el Hospital, Aeropuerto, Colegio Politécnico, Entre otros.

El Sector de Influencia cuenta con Calles y Carreras Pavimentadas en Buen Estado, y funcionamiento, con todos los servicios públicos. Con buena apariencia, y ofrece seguridad y orden, con Monitoreos constante por la autoridad civil así como vigilancia con sistema de cámaras.



Localización Vista Aérea del Sector, (Fuente GOOGLE EARTH)

ALTITUD PROMEDIO:	2201 msnm
TEMPERATURA PROMEDIO:	19 °C
PRECIPITACIÓN:	1950 - 2850 mm (EOT)
CLIMA:	Frio
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	Marzo a mayo y octubre a diciembre

### • Tratamientos Urbanísticos

Los Tratamientos Urbanísticos son los mecanismos que permitirán tomar decisiones administrativas mediante las cuales se asigna a determinados sectores del suelo urbano, una serie de acciones y procedimientos que guíen y orienten la actuación pública y privada, así para el Municipio de Málaga en este Sector se tiene la Siguiete Norma Urbanística, Según el (Esquema de ordenamiento Territorial de Málaga (EOT):



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

*"El estudio de la manzana realizado en la etapa de diagnóstico y las áreas morfológicas homogéneas, es el punto de partida para determinar los tratamientos urbanos para lo cual se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:*

- Características y unidad de la actual trama urbana*
- Las tipologías de las edificaciones y ocupación del espacio privado*
- La capacidad de la infraestructura vial y de servicios*

*De acuerdo a esto parámetros, se han establecido cuatro tipos de tratamientos urbanísticos para el casco urbano del Municipio de Málaga, los cuales se ven reflejados en el mapa No. 43, mapa de Tratamientos Urbanísticos.*

#### *Tratamiento de Desarrollo*

*Este tratamiento pretende lograr la densificación urbanística en el municipio, desarrollando las manzanas existentes semi-construidas y creando nuevas manzanas en las áreas libres del perímetro urbano con actividad residencial. El tratamiento de desarrollo tiene como objeto la homogenización del suelo urbano con uso residencial.*

*El tratamiento de desarrollo se le dará a las manzanas del casco urbano que no presentan densificación urbana, a la mayor parte de las áreas libres y a los proyecto de vivienda de Interés social de La colina (junto al barrio María Auxiliadora), Castilla Real (manzana 001, margen izquierda del afluente de la Quebrada Barmalaga, debajo de Villa Andalucía) y un proyecto de apartamentos. Este tratamiento cubre la mayor parte del área urbana, 203,86 Hectáreas que representan el 69,40% del casco urbano.*

*Parágrafo Primero: Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, (DIVC). El Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, se pueden desarrollar bajo el sistema de Desarrollo Global, el sistema de desarrollo Predial y el Sistema de Proyectos Especiales.*

- Densidades en Tratamiento de Desarrollo Intensivo*

*Los predios que se desarrollen en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberán plantear una densidad máxima de:*

*50 Viviendas Unifamiliares por hectárea neta urbanizable.*

*70 viviendas Bifamiliares por hectárea neta urbanizable*

*Cesiones Tipo A en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo. Todo proyecto que se construya en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá ceder áreas para zonas verdes y equipamiento comunal en un porcentaje equivalente al 20%, del Área Neta Urbanizable.*

*Cesiones Tipo B en el Tratamiento de Desarrollo Intensivo. Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, por el sistema de Conjunto Cerrado, o en Conjunto Abierto, deberá proveer áreas para la copropiedad equivalentes a 15 metros por cada ochenta construidos.*

*Otras cesiones públicas. Además de las cesiones especificadas en los artículos anteriores, todo proyecto según sea la topografía y configuración de lote, deberá plantear cesiones de redes maestras de infraestructura, de reserva ambiental de rondas de ríos y quebradas, para las entidades correspondientes.*

*Normas generales del espacio urbano para el Tratamiento de Desarrollo Intensivo*

*Todo proyecto en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá cumplir con los siguientes elementos de diseño del espacio urbano:*

*Paisajismo: Todas las vías deberán contemplar además de los antejardines que adelante se especifican, las zonas verdes de aislamiento vial, las cuales irán arborizadas, en proporción de un árbol por cada seis metros de fachada.*

*Antejardines: De 2.5 metros sobre vías principales, 1.50 metros sobre vías secundarias y 1.00 metros sobre las vías peatonales.*

*Aislamiento Posterior: Unifamiliares y Bifamiliares 3m por el ancho del lote.*



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

*Cerramientos: Cuando se permitan cerramientos de conjuntos, estos deben ser transparentes en un ochenta por ciento, con muro hasta ochenta centímetros y altura total de dos metros cuarenta (malla o similar).*

*Voladizos: La longitud máxima del voladizo será de un metro.*

*Usos en Tratamiento de Desarrollo Intensivo. Los usos principales, compatibles, complementarios y prohibidos del Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa son los siguientes:*

- *Usos Principales: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar.*
- *Usos Complementarios: Comercio grupo 1, Institucional grupo 2, Industria familiar (grupo 2).*
- *Uso Prohibidos: Comercial e industrial grupo 2 y 3, institucional grupo 3.*

*Normas Constructivas del Tratamiento de Desarrollo Intensivo. Todo proyecto que se desarrolle en Tratamiento de Desarrollo Intensivo en Vivienda Completa, deberá regirse por las siguientes normas:*

*Lote Mínimo: 77,00 M2 para vivienda unifamiliar y Bifamiliar.*

*Frente Mínimo: 7,0 metros*

*Fondo Mínimo: 11,00 metros*

*Alturas: Máxima: dos pisos. Mínima: un piso.*

*Los patios internos: lado mínimo unifamiliares y bifamiliares 3.00 metros*

*Índice de Ocupación: Variable*

*Índice de Construcción: Variable.*

*Peatonales: Ancho Mínimo 5 metros*

*Estacionamientos: Residentes un cupo por cada dos viviendas, visitantes un cupo por cada siete viviendas.*

*Para desarrollar un predio con Tratamiento de Desarrollo, se debe seguir el siguiente procedimiento: A petición de parte, previamente la entidad que otorga la licencia, suministra al interesado la delineación urbana, demarcación o concepto de norma urbanística de predio y las indicaciones del trámite a seguir. El proyecto se debe ajustar a lo especificado en el documento oficial. Según sea el caso se sigue una de las opciones que se relaciona a continuación:*

- *Para los inmuebles existentes: Licencia de Construcción, o sus modalidades de Demolición, Modificación y Ampliación según sea el caso.*
- *Para lotes existentes: Licencia de Construcción.*
- *Para predios existentes o que resulten del englobe de predios y que tengan áreas mayores a 1200 M2 se aplicará el sistema de concertación, para los cuales el sector público definirá los parámetros de concertación con el sector privado para definir las normas específicas que regularán la actuación privada sobre el espacio de uso público y privado, sobre esas bases se expide la licencia de construcción"*

- **Sistema Vial, Amoblamiento Urbano y su Estado**

Vías: Si. Su Principal Carrera 9, Pavimentada Doble Calzada con Separador y Cuatro (4) Carriles Bidireccionales, Buen estado, además de contar con Calles para Uso Público del sector en Buen Estado y Pavimentadas:

- ❖ Andenes y Sardineles: Si. Buen estado.
- ❖ Señalización urbana: Si. Buen estado.
- ❖ Demarcación Vial: Si. Buen estado.
- ❖ Parques zonas verdes: sí. Buen estado.
- ❖ Aspecto general del sector: Bueno.



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

- **Transporte**

Debido a las buenas condiciones de sus vías y la capacidad tanto en peso como en volumen, en el sector se evidencia un importante aforo vehicular variado, con incremento hacia las horas pico, actualmente los automotores que predominan son:

- ❖ Buses de servicio público Municipales.
- ❖ Taxis.
- ❖ Rutas Escolares.
- ❖ Transporte Particular.
- ❖ Motocicletas.

- **Futuro Desarrollo Urbanístico**

En el sector se observó actividad mixta, Donde también existen, Restaurantes, Supermercados, Colegios, plaza de mercado entre otros, En general existe un gran desarrollo constructivo con perspectivas hacia la valorización.

- **Sitios de Referencia**

El sector de influencia cuenta Principalmente con los siguientes:

- ❖ Hospital regional
- ❖ Colegio Politécnico
- ❖ Aeropuerto
- ❖ Terminal de Transporte

- **Perspectivas de Valorización**

El sector presenta tendencia a valorización constante y progresiva, con alta demanda y oferta de proyectos residenciales con estratificación promedio de Cuatro (4)

Positivas:

- ❖ Supermercados
- ❖ Colegios
- ❖ Restaurantes
- ❖ Amoblamiento urbano adecuado.
- ❖ Disponibilidad de servicios públicos.
- ❖ El aprovechamiento para locales comerciales
- ❖ Transitabilidad adecuada
- ❖ Monitoreo y vigilancia garantizando la seguridad
- ❖ Estabilidad comercial

• **INFORMACION DEL INMUEBLE**

Inmueble Urbano donde Actualmente Funciona un Lavadero de Vehículos, en Conjunto con un Local Comercial Destinado A Reparación y Venta de Motos, se Encuentra Localizado Contiguo a la Carrera 9 como Vía Principal de la Localidad, Con Ingreso Independiente por la Carrera 9, con Extensión Superficial de **(450.00 m<sup>2</sup>) Cuatrocientos Cincuenta Metros Cuadrados**, De forma Rectangular regular, el sector en el que se encuentra está clasificado para uso Mixto y Residencial, con todos los Servicios Públicos Legales (Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo).

- **Características Generales**

**Inmueble:**

*Predio (Con Áreas Construidas).*

**Sector:**

*Urbano*

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

<b>Municipio:</b>	Málaga
<b>Departamento:</b>	Santander
<b>Dirección:</b>	CARRERA 9 N° 16-26 LOTE UNO-UNO (1-1)
<b>Matricula Inmobiliaria:</b>	312-27755
<b>Código Catastral:</b>	01-00-0019-0001-000
<b>Ubicación Catastral:</b>	Sector Urbano (01), Manzana (0019), Predio (0001)
<b>Avaluó Catastral:</b>	\$ 14'272.000 (Catorce Millones Doscientos Setenta y Dos Mil Pesos M/Cte.) 2021.
<b>Área Terreno:</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Área Construida:</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Explotación Actual:</b>	Lavadero Vehículos, Local Comercial.
<b>Zona de Riesgo:</b>	Nivel Freático Alto, Hundimiento.
<b>Distancia Recorrido:</b>	Centro Málaga A 337 Metros.
<b>Coordenadas Geográficas:</b>	Latitud: 06°42'09.82" N Longitud: 72°43'53.30" W Altitud: 2201 m.s.n.m.
<b>Antigüedad Construcción:</b>	Aprox. 5 Años

## - Linderos

(Según Certificado de Libertad y Tradición N° 312-27755).

<b>NORTE:</b>	EN 30.00 METROS COLINDA CON EL LOTE UNO – DOS (1-2)
<b>ORIENTE:</b>	EN 15.00 METROS CON EL LOTE SIETE (7)
<b>SUR:</b>	EN EXTENSION DE 15.00 METROS COLINDA CON EL PREDIO 01-00-0019-0008-000, EN EXTENSION DE 9.10 METROS COLINDA CON EL PREDIO 01-00-0019-0007-000, EN EXTENSION DE 5.90 METROS COLINDA CON EL PREDIO 01-00-0019-0017-000
<b>OCCIDENTE:</b>	EN EXTENSION DE 15.00 METROS CON LA CARRERA 9 AVENIDA ARGELINO DURAN QUINTERO.

## • Rentabilidad actual

En el sector la rentabilidad está en consolidación con alta demanda por encontrarse en una posición muy cercana a las zonas principales de comercio y servicios del Municipio de Málaga, el Canon de Arrendamiento Mensual para Locales Comerciales en condiciones Normales Oscila en Promedio por Valor de \$ 1'000.000. (Un Millón de Pesos M/CTE.)

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

## • Área de Terreno

FUENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Catastro (IGAC)	450.00
Certificado de Libertad y Tradición	450.00
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>450.00</b>

## • Área Construida

FUENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Medición en el Predio	180.00
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>180.00</b>

## • Servicios Disponibles

El Predio Urbano cuenta con Servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía, Aseo, Transporte Público.

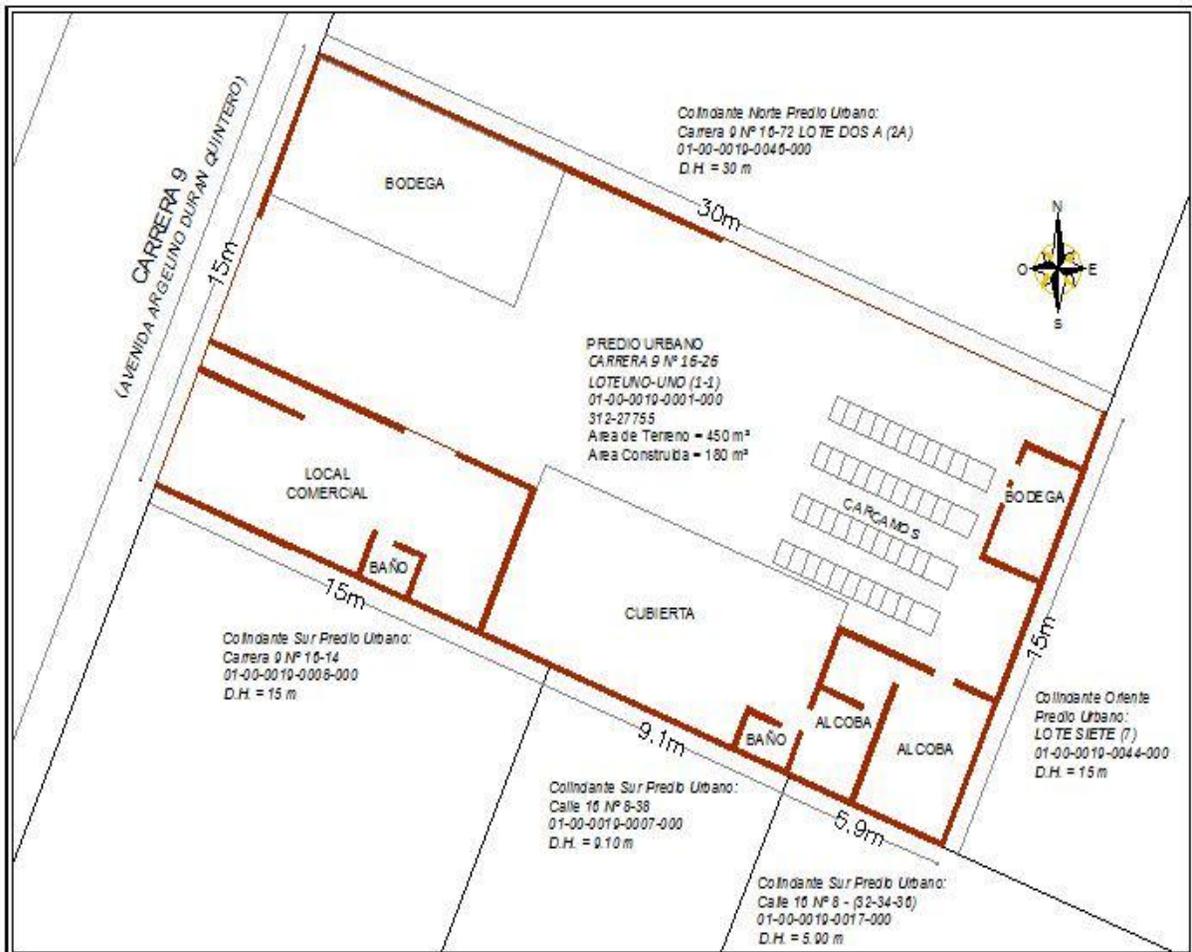
## • Forma Geométrica

Tiene forma geométrica Rectangular Regular, sus Lados son Rectos, los cuales se Establecen en la Medición y Plano de Distribución.

**Frente:** Sobre La Carrera 9 en 15.00 metros.

**Fondo:** 30.00 metros.

**Relación Frente Fondo:** El Predio Urbano objeto de Avalúo Comercial presenta una Relación Frente Fondo de 0.50.



Plano de Distribución, Medidas Tomadas Directamente.



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

- **Apariencia**

El Inmueble Presenta Regular Apariencia ya que se encuentra en Una Zona No Apta para Construir, y en Consecuencia de ello las Estructuras que se Encuentran Edificadas sobre este Suelo, presentan Patología Estructural de Grietas y Fisuras Considerables, lo cual en lo Concerniente al Presente Informe Valuatorio Disminuye su Valor Comercial.

- **Condiciones del Suelo**

El Inmueble se Encuentra Edificado y Cimentado Sobre un Terreno Poco Competente en cuanto a su Capacidad Portante debido al Elevado Nivel Freático que presenta así como la Alta Saturación, lo cual genera Fatiga y no logra Resistir las Cargas de la Estructura Edificada en él, Generando Agrietamientos en las estructuras. De acuerdo a lo anterior esto afecta su Valor Comercial.

- **Conservación, Vetustez, Edad, Depreciación**

- ❖ Vida Útil: 70 Años
- ❖ Edad Promedio: 5 Años.
- ❖ Vida Remanente: 65 Años.
- ❖ Porcentaje de Vida de la Construcción: 7.14 %
- ❖ Estado de Conservación: Regular.
- ❖ Puntaje Conservación: Clase 3.5
- ❖ Depreciación: 35.70

**NOTA:** de acuerdo al a Resolución N° 620 del 23 de Septiembre 2008 (IGAC), la Depreciación se Calcula con Base en la Edad del Inmueble, su Estado de Conservación basadas en las Tablas de Fitto y Corvini, y que para este Caso es, *(Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura).*

- **Especificaciones Técnicas y Constructivas**

**Local Comercial**

Construido en Piso de Placa de Concreto con Enchape en Cerámica, Paredes en muros de mampostería frisados, Estucados y Pintados, con Tres (3) Entradas en Puerta Metálica con Vidrio Templado, Cubierta en Placa de Concreto de Entrepiso, con Posibilidad de Ampliación en la Parte Superior, con Servicios Públicos de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, la Construcción en Parte Presenta Patología Estructural de Grietas y Fisuras Considerables.

Distribuido en Un (1) Local, Un (1) Baño, Una (1) Bodega, Una (1) Escala.

**Alcobas**

Construido en Piso de Placa de Concreto Sin Enchape, Paredes en muros de mampostería frisados, con Dos (2) Entradas en Puerta Metálica, Cubierta en Teja y Zinc, con Servicios Públicos de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, la Construcción en Parte Presenta Patología Estructural de Grietas y Fisuras Considerables.

Distribuido en Dos (2) Alcobas, Un (1) Baño, Una (1) Bodega.

**Locaciones Generales**

Estas hacen referencia a las Locaciones aptas para realizar las Funciones de Lavado, Cambio de Aceite, Limpieza, Bodegaje, Entre otras, las cuales en General presentan Piso de Placa de Concreto Sin Enchape, Cubierta en Metálica, con Servicios Públicos de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, la Construcción en Parte Presenta Patología Estructural de Grietas y Fisuras Considerables.



Distribuido en Dos (2) Bodegas, Dos (2) Cárcamos, Muro Estructural de Cerramiento en Ladrillo, con su Respectiva Entrada General.

**NOTA:** las Áreas Construidas Requieren de Intervención y Reparación Inmediata, debido al Estado de sus Grietas y Fisuras.

- **CALCULOS Y SOPORTE AVALUO COMERCIAL**

- **Método Valuatorio**

Para el Presente Avalúo Comercial se utilizó el **Método de comparación o de mercado**. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

- **Estudio de Mercado (Ofertas)**

Se buscaron ofertas de Inmuebles en el Área Urbana del Municipio de Málaga, con características similares tanto físicas como económicas con las Áreas Privadas que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial, Utilizando información de mercado reciente, datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin se realizó el cálculo de medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; No es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de Datos de Ofertas de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado, a continuación se tabularon las ofertas encontradas, las cuales se contactaron con sus propietarios, verificando igual condiciones al del objeto del presente informe de Avalúo Comercial.

- **Factor de Negociación**

Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se puede tener en cuenta un porcentaje de negociación a las ofertas en venta entre el 0% y el 5%.

- **Tabulación Cálculos Estadísticos Avalúo**

A continuación se muestran en el siguiente cuadro estadístico los cálculos realizados.



**ANDAS AZIMUT**  
SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

<b>ESTUDIO DE MERCADO CONSTRUCCION URBANO MALAGA 2021</b>						
<b>IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>	<b>VALOR OFERTA</b>	<b>FR. NEGOC. %</b>	<b>VALOR DEPURADO</b>	<b>AREA CONS. (m²)</b>	<b>VALOR CONSTRUC. (m²)</b>	<b>FUENTE</b>
URBANICACION CASTILLA LOTE CERO 01-00-0278-0006-000	\$ 280 000 000	0	\$ 280 000 000	150.00	\$ 1 866 667	Propietario
CALLE 14 # 12-05 UN. DOS APTO 201	\$ 200 000 000	0	\$ 200 000 000	123.00	\$ 1 626 016	Propietario
PREDIO URBANO C 14 12 03 K 12 13A	\$ 100 000 000	0	\$ 100 000 000	56.00	\$ 1 785 714	Propietario
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 1 759 466</b>					
<b>DESVIACION ESTÁNDAR</b>	<b>\$ 122 454</b>					
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>6.96%</b>	<b>&lt; (+/- 7.5 %); SI CUMPLE</b>				
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 1 881 919</b>					
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 1 637 012</b>					
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>-0.920276045</b>					
<b>MUESTRA</b>	<b>3</b>					



- **Depreciación Área Construida**

Se realizó el estudio de mercado obteniendo el valor del Metro Cuadrado de Área de Terreno y Construida, además se tuvieron en cuenta sus condiciones actuales, el uso, su Estado de Conservación, para luego llegar al Porcentaje de Depreciación que se le aplica al Valor Comercial del Metro Cuadro Construido, según Fitto y Corvini, obteniéndose el Avalúo Comercial Total.

<b>RESUMEN AVALUO COMERCIAL</b>	
AREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	180.00
VALOR UNITARIO (m <sup>2</sup> )	\$ 1 759 466
VALOR SIN DEPRECIAR	\$ 316 703 833
VIDA UTIL (Años)	70.00
EDAD PROMEDIO (Años)	5.00
VIDA REMANENTE (Años)	65.00
VIDA CONSTRUCCION (%)	7.14
ESTADO DE CONSERVACION	3.50
DEPRECIACION (%)	35.70
TOTAL DEPRECIACION	\$ 113 063 268
VALOR DEPRECIADO	\$ 203 640 564
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 203 640 564</b>

- **Consolidado Avalúo Comercial**

<b>RESUMEN AVALUO</b>	
AREA DE TERRENO	\$ 168 914 835
AREA CONSTRUIDA	\$ 203 640 564
<b>AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 372 555 399</b>

---

**AVALUO COMERCIAL TOTAL: (\$ 372'555.399)**

---

**VALOR EN LETRAS:** TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

---

• **CONSIDERACIONES GENERALES**

- **Marco Legal de Referencia**

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").



- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Comite. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

#### - **Declaración de Cumplimiento**

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador adopta la suposición de que la edificación está en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el Avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

#### - **Responsabilidad del Avaluador**

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura). El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio y solo lo hará con



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia

Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander

Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com

autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## - **Declaración de No Vinculación**

El Avaluador declara que:

- No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- El Avaluador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes procesales, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. con la finalidad de ser aportado como prueba dentro del proceso mencionado, el destino del avalúo es para fines procesales.
- Certifico que no tengo intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

## ● **REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Fotografía 1, Sector de Influencia, Carrera 9.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



Fotografía 2, Fachada del Predio., Costado Occidente.



Fotografía 3, Entrada Principal.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



Fotografía 4, Zona de Lavado, Cárcamos.



Fotografía 5, Alcobas, Exterior.

**ANDAS AZIMUT**  
SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



Fotografía 6, Alcobas, Interior.



Fotografía 7, Alcobas, Patología Estructural, Fisuras.

**ANDAS AZIMUT**  
SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



Fotografía 8, Locaciones Generales, Cubierta Metálica.



Fotografía 9, Locaciones Generales, Bodega.

# ANDAS AZIMUT

SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia

Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



Fotografía 10, Local Comercial, Taller de Motos, Fachada.



Fotografía 11, Local Comercial, Taller de Motos, Interior.

*Cordialmente,*

PERITO - AVALUADOR  
Andrés David Smith V.  
R.A.A. No. AVAL - 9737858

**ANDRES DAVID SMITH VALENCIA**

C.C. N° 9.737.858 de Armenia (Q.)

Topógrafo - Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia

Licencia Profesional N° 01-11471 C.P.N.T.

Avaluador con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-9737858

Cel. 311 751 0114 Correo. davidtopografo@hotmail.com

Calle 14 N° 8-08 Oficina 202. Málaga Santander.



• **ANEXOS**

- **Documentos del Avaluador**

Certificado RAA (Vigente hasta Septiembre 13 de 2021)



PIN de Validación: ad4d3e4b



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ANDRES DAVID SMITH VALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9737858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9737858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES DAVID SMITH VALENCIA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
	<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	08 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	08 Jun 2018	Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
	<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	04 Feb 2021	Regimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
	<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	04 Feb 2021	Regimen Académico



PIN de Validación: ad4d0e4b



**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

**Fecha**  
08 Jun 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
08 Jun 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

**Fecha**  
04 Feb 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
04 Feb 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

**Fecha**  
04 Feb 2021

**Regimen**  
Régimen  
Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres

**Fecha**  
04 Feb 2021

**Regimen**  
Régimen



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



PIN de Validación: ad4d0a4b



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Académico	
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 04 Feb 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MÁLAGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 14 N° 8 - 08, APTO. 202

Teléfono: 3117510114

Correo Electrónico: davidtopografo@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales -

Técni-ncas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES DAVID SMITH VALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9737858.

El(la) señor(a) ANDRES DAVID SMITH VALENCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

ad4d0a4b

**ANDAS AZIMUT**  
SERVICIOS TOPOGRAFICOS E INGENIERIA



Andrés David Smith Valencia  
Topógrafo-Avaluador - Perito Auxiliar de la Justicia  
Calle 14 N° 8-08 Oficina 202 Málaga – Santander  
Cel. 3117510114 Correo: davidtopografo@hotmail.com



PIN de Validación: ad4d04fb



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los trece (13) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal